
Bebauungsplan:

**"ANDERMANNENBERG-NEUAUFSTELLUNG" UND DIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

Fassung vom: 14.04.2025/12.01.2026

Reg.-Nr.:

.... . Fertigung

Verfahrensvermerke

**Satzung der Stadt Ravensburg über den
Bebauungsplan "Andermannsberg-Neuaufstellung" mit folgenden
Bestandteilen:**

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom
14.04.2025/12.01.2026

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen"

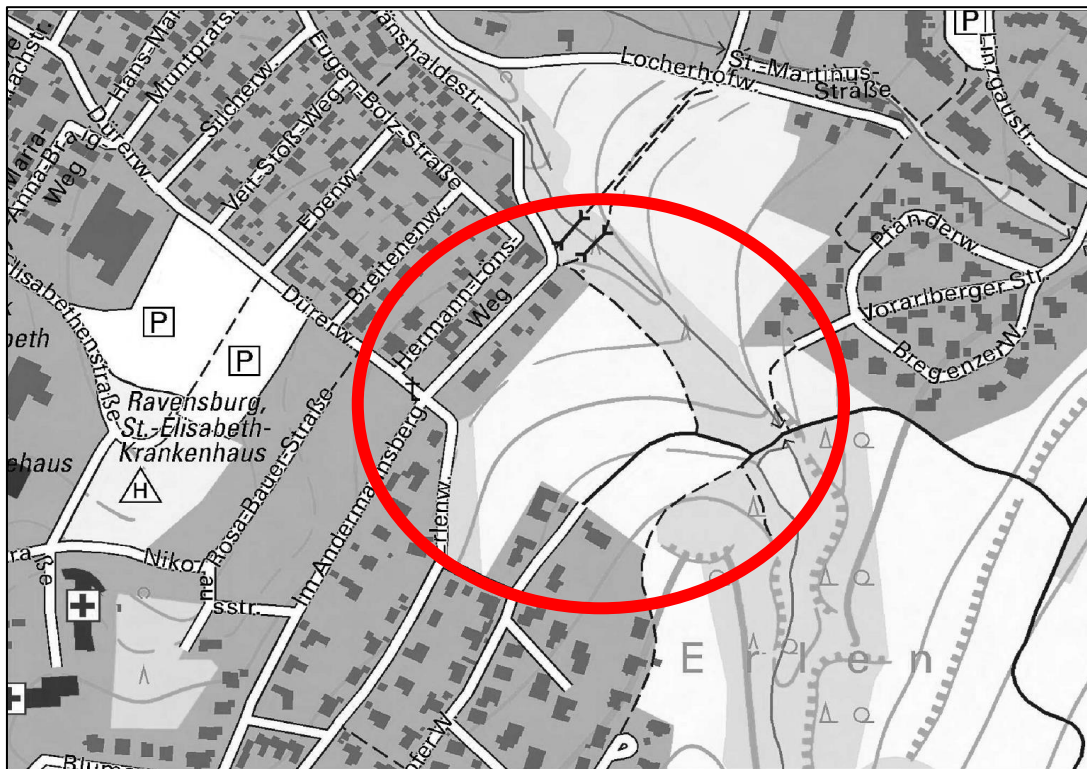
sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom
14.04.2025/12.01.2026

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften"

Begründung (inkl. Umweltbericht)

Übersichtskarte



Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am 09.10.2024 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 12.10.2024 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 12.10.2024 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 |
| 6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am 07.05.2025 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am 17.05.2025 |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 14.04.2025 mit Begründung vom 14.04.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 26.05.2025 bis 04.07.2025 |
| 9. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom 26.05.2025 bis 04.07.2025 |
| 14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am xx.xx.xxxx |
| 15. Ausfertigung erfolgt | am xx.xx.xxxx |

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT)

SATZUNG DER STADT RAVENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "ANDERMANNBERG-NEUAUFSTELLUNG" SOWIE ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am den Bebauungsplan "**Andermannsberg-Neuaufstellung**" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. Nr. 71).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1:500 i.d.F. vom 14.04.2025/16.12.2025

§ 2 Bestandteile

a) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom 14.04.2025/12.01.2026"

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen vom 14.04.2025/12.01.2026"

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom 14.04.2025/12.01.2026"

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften vom 14.04.2025/12.01.2026"

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Andermannsberg-Neuaufstellung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ravensburg, ausgefertigt am

Oberbürgermeister Dr. Rapp

TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

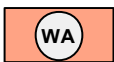
Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werten ergeben sich aus den Eintragungen bzw. aus den Typenschablonen auf dem Zeichnerischen Teil. In deren Ergänzung wird Folgendes festgesetzt bzw. vorgeschrieben:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil II der Satzung über den Bebauungsplan

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 – WA5) § 4 BauNVO

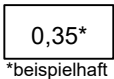
Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA5 die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)



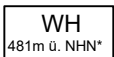
2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1-WA5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 60 von Hundert überschritten werden.

Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu 80 von Hundert zulässig.

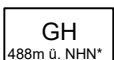


2.2 Höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO



2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NHN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Wandhöhe ist festgesetzt in m ü. NHN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers.



2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m ü. NHN.

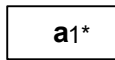
2.5 Überschreitung der zulässigen Höhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhe kann mit Balkon- und Terrassengeländern, sowie Dachaufbauten entsprechend den örtlichen Bauvorschriften, untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wand- (beim Flachdach), Gebäudehöhe mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung kann bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m auf einem

Flachdach und maximal 0,6 m auf geneigten Dachflächen von Gebäuden (vertikal gemessen) ausnahmsweise zugelassen werden.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)



*beispielhaft

3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO

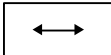
In den Allgemeinen-Wohngebieten WA1-WA5 sind Gebäudelängen bis zu den in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Werten zulässig:

a1 max. 16 m

a2 max. 27 m



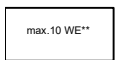
3.2 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO



3.3 Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung, Längsrichtung beim Flachdach)

Abweichungen um +/- 5° sind zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



*beispielhaft

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und wird von der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



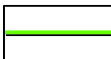
5.2 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



5.3 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



5.4 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche



5.5 Straßenbegrenzungslinie



5.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



6.1 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung

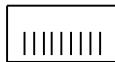


6.2 Zweckbestimmung: Elektrizität

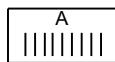
7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



7.1 Öffentliche Grünfläche



7.2 Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung



7.3 Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung mit Teilfunktion als Ausgleichsfläche

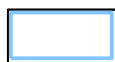


7.4 Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung mit Teilfunktion als Retentions- und Filterfläche



7.5 Private Grünfläche

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



8.1 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses



8.2 Zweckbestimmung: Retentions- und Filterfläche



8.3 Zweckbestimmung: Flutmulde zur Abwehr von Starkregen

9. GEH-/ FAHR UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gemäß Eintragung im Lageplan sind folgende Geh-/Fahr- und Leitungsrechte zu beachten:

GR/FR1 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstücks Flst. 3026/1

LR1 Leitungsrecht zu Gunsten des Klinikums St. Elisabeth – Flst. 2147, 2147/28, 2147/27, 2147/23 und 214/9

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)

Hinweis: Details zur Umsetzung sind der Umweltanalyse zu entnehmen

10.1 Gehölzpflanzungen

Für alle anzupflanzenden Gehölze sind standortgerechte Laubbäume folgender Qualitäten (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden:

Wuchsklasse I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 18 - 20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe

Wuchsklasse II: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe

Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 7 - 8 cm Stammumfang

Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 125 - 150 cm Höhe

Es sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" in der aktuellsten Fassung zu beachten. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortgerecht und gleichartig zu ersetzen. Vorhandene standortgerechte Gehölze mit dem Pflanzgebot entsprechender Qualität können auf die Zahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.



10.2 Wurzelschutzbereich

Gemäß Eintragung im Lageplan sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches bauliche Nebenanlagen nach §14 und § 23 (5) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) unzulässig. In öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Arbeiten zur Anlage der Grünflächen sowie Tiefbauarbeiten für Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, R SBB 2023 "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Der Rückschnitt von Ästen sowie unvermeidbare bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch nachweislich geeignete Fachfirmen auszuführen. Mit dem Eintritt des Umstandes, dass der zugehörige, zu erhaltende Baum abgängig ist, entfallen auch die mit dieser Festsetzung verbundenen Vorgaben bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



10.3 Erhalt und Sicherung von Solitäräumen

Die bestehenden Solitäräume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zusichern. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

10.4 Schutz des ans Plangebiet angrenzenden Gehölzbestandes des "Eckerschen Tobels"

Der Gehölzbestand des "Eckerschen Tobels" entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist dauerhaft zu schützen. Bei Durchführung von Baumaßnahmen im Umfeld sind die Vorgaben der DIN 18920, R SBB 2023 "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten

10.5 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Boden-/Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Pflanzungen kleinkroniger Bäume von mind. 0,8 m, bei mittelkronigen Bäumen von mind. 1,2 m sowie bei großkronigen Bäumen von mind. 1,5 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten und Zuwegung, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Flächen für technische Aufbauten.

10.6 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Verglaste Balkone, Wind- und Sichtschutzelemente und verglaste "über-Eck"-Situationen sind nicht zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen und transparente Bauteile sind zu vermeiden (max. 2,5m² Glasfläche). Sofern dies nicht möglich ist, sind spiegelungsarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung (Strukturglas) zu verwenden. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen.



10.7 Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit extensiven Wiesen- und Saumflächen und randlichen Baum- und Strauchpflanzungen

Entwicklung eines naturnahen Strauchmantels entlang des östlich angrenzenden Waldrands durch Vorpflanzung von heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste III und abschnittsweise Pflege durch "Auf-den-Stock-setzen". Entlang der privaten Grundstücksgrenzen im Osten und Westen sowie der Plangebietsgrenze im Westen ist eine stufige, geschwungene und lineare (Gehölz-)Heckenstruktur durch Pflanzung von mind. 8 standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen der I. und II. Wuchsklasse gemäß der Pflanzenliste I und II sowie heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste III zu entwickeln. Entlang der Pflanzflächen ist eine mind. 2 m breite Saumstruktur durch Einsaat einer standortgerechten und autochthonen Saatgutmischung und fachgerechter Pflege (alternierende 1-mahlige Mahd pro Jahr) zu entwickeln. Die Grünlandfläche, mit Ausnahme der Pflanzflächen und Saumstrukturen, ist als extensive genutzte krautreiche Wiesenfläche durch Ansaat von autochthonem Saatgut (50% Kräuter,

50% Gras) zu entwickeln. Pflege durch 2-mahlige Mahd pro Jahr mit abräumen und Verzicht auf Düngung. Die Anlage eines Fanggrabens, eines Pflegewegs als begrünter Grasweg sowie einer befestigten Wegeverbindung zur bestehenden Wohnbebauung im Süden ist zulässig.



10.8 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume der I. und zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzlisten I und II. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.
Die Größe der durchwurzelbaren Fläche muss mind. 12m² betragen.

10.9 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

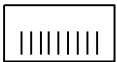
Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. in Metall sind nur beschichtete Ausführungen zulässig.

10.10 Verwendung offenporiger Beläge

Die Versiegelung von Wegen und Stellplätzen ist auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze, untergeordnete Wege und Zufahrten sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

10.11 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort auf Privatgrundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse II zu pflanzen. Es sind Baumarten gemäß Pflanzenliste I und II zu verwenden.



10.12 Entwicklung naturnaher Grünflächen

Es sind extensiv genutzte krautreiche Wiesenflächen durch Ansaat von autochthonem Saatgut zu entwickeln (mind. 50% Kräuter). Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen, das anfallende Schnittgut ist abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten. In den Randbereichen zu den Privatgrundstücken sind niedrigwachsende Strauchgruppen zu pflanzen. Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste III.

10.13 Begrünung privater KFZ-Stellplätze

Private Kfz-Stellplätze sind pro angefangene neun Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum der II. Wuchsklasse zu überstellen. Es sind Baumarten gemäß Pflanzenliste I und II zu verwenden.
Die Größe der durchwurzelbaren Fläche muss mind. 12m² betragen.

10.14 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einem Mindestaufbau der Substratschicht von 12 cm extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Flächen für Terrassen und technische Aufbauten. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

10.15 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht (3% je Solarseite) reflektieren. Sie müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

10.16 Minderung von Lichtimmissionen

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr ist die Beleuchtungsintensität zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenfreundlicher Lampen/Lampenträger und Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) nach dem neusten Stand des Insektenschutzes zu verwenden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig anzusetzen. Die Lampenträger müssen mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Seitlich streuende Leuchten und eine flächige Anstrahlung von

Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig. Um eine nächtliche Beleuchtung des Eckerschen Tobels sowie der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in deren Richtungen abstrahlen. Im Falle einer notwendigen Beleuchtung des Fußwegs zum Eckerschen Tobel sind Bewegungsmelder zu verwenden.

10.17 Bodenschutz

Sparsamer, schonender und fachgerechter Umgang mit Grund und Boden gemäß §§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB sowie §§1, 2 und 7 BbodSchG. Unbelastete Böden sind fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung. Oberboden ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen (Anlage von Mieten nach der DIN 19731). Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Die DIN19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. Zur Sicherstellung eines sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgangs mit Grund und Boden wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt und die Bauausführung der öffentlichen Erschließung bodenkundlich begleitet. Das Bodenmanagementkonzept umfasst folgende Punkte: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

Es ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.



10.18 Erhalt und Sicherung des Gehölzbestandes

Der flächige Gehölzbestand an der südlichen Plangebietsgrenze ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Totholz ist unter Beachtung der Verkehrssicherheit zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch standortgerechte heimische Arten gleichartig zu ersetzen.

10.19 Gehölzschutz und Gehölzpflege

Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, R SBB 2023 "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Zum Schutzgegenstand zählt insb. der Wurzelschutzbereich.

10.20 Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind während Baumaßnahmen gem. DIN 18920, R SBB 2023 "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" sowie ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen.



10.21 Regenwasserrückhaltung mit Vorreinigung auf öffentlicher Grünfläche

Anlage von zwei Retentions- und Filterbecken im nördlichen Plangebietsbereich gemäß Lageplan zur zentralen Sammlung und Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den "Eckerschen Tobel". Zur Vorreinigung wird das Niederschlagswasser über eine filternde Bodenschicht gefasst und zeitverzögert über Dränagen, dem "Eckerschen Tobelbach" zugeleitet.

Die Retentions- und Filterbecken sind als flache landschaftlich angepasste Wiesenmulde auszubilden, naturnah zu entwickeln und zu pflegen. Der Böschungsverlauf ist naturnah zu gestalten.

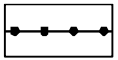
Entwicklung extensiv genutzter und krautreicher Wiesenflächen durch Ansaat von standortangepassten autochthonen Saatgutmischungen (Kräuteranteil mind. 50%). Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr mit abräumen des Schnittguts und Verzicht auf Düngung.

An dem Retentions- und Filterbecken sowie im Böschungsbereich sind, soweit wasserwirtschaftlich zulässig, heimische und standortgerechte Solitärsträucher und Strauchgruppen zu pflanzen. Pflanzung von niederwüchsigen Straucharten gemäß Pflanzliste III.

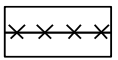
11. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



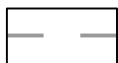
11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzungen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)



11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)



11.4 Geplanter Pflegeweg

12. ZUORDNUNG VON KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Zugeordnete Kompensationsmaßnahmen

Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden folgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes zugeordnet.

Diese werden im Umweltbericht und im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes

Kompensationsmaßnahme K 1: Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Kompensationsfläche“

Außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes

Kompensationsmaßnahme K 2: Gewässerentwicklungsmaßnahme „Schussen bei Gutenfurt“ (Ökokonto)

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahme K 1 innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Kompensationsmaßnahmen K 2 außerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechend der nachfolgenden Tabelle den geplanten Wohn- und Verkehrsflächen zugeordnet.

| Eingriffsfläche mit m ² Angabe | Kompensationsmaßnahme | der Eingriffsfläche zuzuordnende prozentuale Anteile der Kompensationsmaßnahme (%) |
|---|-----------------------|--|
| Wohnbaugrundstücke (WA1, WA2 – GRZ 0,35) 3.095m ² | K 1, K 2, | 26,60 % |
| Wohnbaugrundstücke (WA3-5 - GRZ 0,4) 6.614m ² | K 1, K 2, | 56,80 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Fuß-/ Radwege, öffentliche Stellplätze) 1.927m ² | K 1, K 2, | 16,60 % |

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Teil II der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben. Abweichend davon sind Flachdächer (0-5°) bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Mit Dachdurchbrechungen darf der Flachdachanteil überschritten werden. Bei der Berechnung der hier relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptdächer von Baukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.

1.3 Dachdeckung

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.4 Dachdurchbrechungen

Als Dachdurchbrechungen gelten: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen (z.B. Treppenträume, Aufzugsüberfahrten). Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Mit einer Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand)
- je Dachfläche nur je eine Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und sonstigen Dachdurchbrechungen und
- ein Mindestabstand zum First (beim Sattel-, Walm- und Zeltdach), zum Mansardknick (beim Mansarddach) von 0,8 m und
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1 m (Außenkante Außenwand) und
- ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1 m (horizontal gemessen) und
- ein seitlicher Mindestabstand zwischen Dachdurchbrechungen von 1 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe von 3 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird, sofern keine gegenläufigen Dachneigungen entstehen.
- Bei Widerkehren, die die Traufe des Hauptdaches aufnehmen, kann von den genannten Maßen der Mindestabstände und traufseitigen Wandhöhe abgewichen werden.

1.5 Fassadengestaltung

Glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

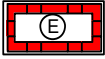
2.1 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie dem Außenbereich sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen und begrünten Zäunen aus Holz oder Metall sowie auf maximal 10% der Länge des betreffenden Abschnitts der Grundstücksgrenze in Form von anderweitigen Elementen zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8m zulässig.

2.2 Stützkonstruktionen

Mit baulichen Anlagen, Stützmauern, sonstige Stützkonstruktionen (z.B. Hangsicherungen aus Naturstein, ...) und Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m (Freihaltezone) einzuhalten.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)



- 1.1 Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz: "Römischer Gutshof Breitenen" (106956056)

Bei Bodeneingriffen ist im markierten Areal mit Resten des Hauptgebäudes; Der Nebengebäude, einer Umgrenzungsmauer sowie weiteren Funden aus Keramik, Stein, Glas, Metall und Knochen zu rechnen.



- 1.2 Umgrenzung von Schutzgebieten Waldbiotop im Sinne des § 32 BNatSchG: "Waldinsel mit Bachlauf O Ravensburg" (282234362412) (Hinweis: Außerhalb des Plangebiets aber im Planausschnitt)



- 1.3 Von Bebauung freizuhaltende Fläche: hier Sichtwinkel

Die nach RASSt bzw. RAL vorgeschriebenen Sichtflächen sind freizuhalten. Der detaillierte Nachweis hat auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

D KENNZEICHNUNG UND HINWEISE

| Planungsrechtliche Festsetzungen | |
|----------------------------------|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | |

- 1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen)

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Bauweise
- 4 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
- 6 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)
- 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

| Örtliche Bauvorschriften |
|--------------------------|
| 1 |
| 2 |

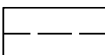
- 1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (örtliche Bauvorschriften)

- 1 Dachform
- 2 Dachneigung



* beispielhaft

- 1.3 Voraussichtliche Höhenlage der Erschließungsflächen und der Sohlhöhe der Retentionsbecken ist in m ü. NHN im Lageplan dargestellt.



- 1.4 Geplante Grundstücksgrenzen

- 1.5 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.



- 1.6 Abgängiger Baum

- 1.7 Weiße Wanne

Zum Schutz vor Stau- und Schichtwasser wird empfohlen die Untergeschosse mit einer sog. weißen Wanne zu schützen.

- 1.8 Artenschutz und Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen
Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind außerhalb der Fledermaus Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist vor Beginn der Arbeiten zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden kann. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.



- 1.9 Öffentliche Parkfläche



- 1.10 Waldabstandslinie

- 1.11 Gestaltung unbebauter Flächen auf den Baugrundstücken

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen (Wiese) anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Lose Stein-/Materialschüttungen sind unzulässig.

- 1.12 Stellplatzsatzung

Für die Nutzung Wohnen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

- 1.13 Versickerung

Eine Versickerung gemäß des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist aufgrund der steilen Hanglage nicht möglich.

- 1.14 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal

In dem Baugebiet wird anfallendes Schmutzwasser der Gebäude und Niederschlagswasser aus den Dach- und befestigten Flächen der privaten und öffentlichen Grundstücke gesammelt und im modifizierten Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der "Gänshaldestraße" zum Klärwerk "Langwiese" geleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe geologisches Gutachten vom 25.11.2020). Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal in den beiden nach A 117 dimensionierten Retentionsbecken gepuffert und mit einer Abflussspende von 15 l/s*ha in den "Eckerscher Tobelbach" eingeleitet.

- 1.15 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

- 1.16 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Grund- und Oberflächenwassers ist der vorsichtige und sachgerechte Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Fachnormen für Gefahrenstoffe und Abfall einzuhalten, sowie eine regelmäßige vorschriftsgemäße Wartung der Baumaschinen durchzuführen.

- 1.17 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- 1.18 Baugrunduntersuchung und Beweissicherung

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

1.19 "Hasenweiler-Formation"

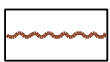
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

1.20 Hangwasser durch Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen. Zum Objektschutz vor Starkregenereignissen sollten Lichtschächte sowie Zufahrten zu Tiefgaragen bis zu 0,3 m über die Straßenoberkante geführt werden. Die Verantwortung der Umsetzung der genannten Ausführungen und damit der ausreichende Objektschutz obliegt dem Eigentümer. Zum Schutz von Starkregen aus dem oberliegenden Einzugsgebiet wird ein Abflussgraben errichtet welcher über die öffentliche Grünfläche in den "Eckerschen Tobelbach" einleitet.

1.21 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.



1.22 Waldsaum



1.23 Von Bebauung freizuhaltende Fläche außerhalb des Geltungsbereiches:

Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

1.24 Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden im Baugenehmigungsverfahren regelmäßig ausreichende Abstände von Stellplätzen, Garagen, u.ä. eingefordert. Insb. müssen Ausfahrten von Tiefgaragen ausreichende Aufstellflächen aufweisen, Garagen und Carports Abstände von mindestens 3m und nicht überdachte Stellplätze mindestens 1m von der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, um ausreichende Sicht in Ausfahrtsbereichen zu ermöglichen.

1.25 Maximale Zufahrtsbreite

Zufahrten sind im Rahmen einer angemessenen Nutzung des Grundstücks als "gesteigerter Gemeindegebrauch" erforderlich. In der Regel ist eine Zufahrt je Grundstück bis 6,50m für dessen Erschließung ausreichend. Gegenüber weiteren Zufahrten sind die Interessen des öffentlichen Verkehrs (auch des ruhenden) regelmäßig höher zu gewichten als die des Grundstückseigentümers. Abweichungen hiervon sind im Regelfall nur bei Grundstücken mit besonderen verkehrlichen Anforderungen, z.B. große Wohnbauobjekten, gewerblichen

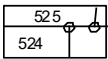
Nutzungen mit regelmäßigem Lieferverkehr oder entlang von sehr schmalen Verkehrsflächen, auf denen kein ruhender Verkehr stattfinden kann, nach einer Einzelfallprüfung möglich.

1.26 Geländeadaptierungen an Verkehrsflächen

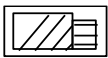
Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind in einem Streifen mit einer Tiefe von bis zu 1,0 m zu dulden.

F PLANUNTERLAGE

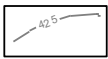
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 14.03.2025. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normalhöhennull).



1.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



1.2 Bestehende Haupt- / Nebengebäude



1.3 Bestehendes Gelände (Isohypsen) in m über Normalhöhennull (m ü. NHN).

*beispielhaft



1.4 Bestehender Baum

G ANLAGEN

1. PFLANZLISTE

Pflanzliste I Großkronige Solitärbäume für Baumpflanzungen im Plangebiet

| | |
|------------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie |
| Juglans regia | Walnuss |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |

Pflanzenliste II Mittelkronige Solitärbäume für Baumpflanzungen im Plangebiet

| | |
|-------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyraeaster | Holzbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

Obetbäume als Hochstamm in regionaltypischen Sorten

Pflanzliste III Sträucher für frei wachsende Heckenpflanzungen

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus sanguinea | Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Pflanzenliste IV Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Ein Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung von 10 cm Stärke ist einzuhalten. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen wie

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Briza media | Zittergras |
| Bromus erectus | Aufrechte Trespe |
| Festuca ovina | Schafschwingel |
| Anthemis tinctoria | Färberkamille |
| Armeria maritima | Grasnelke |
| Dianthus deltoides | Heidennelke |
| Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke |
| Petrorhagia saxifraga | Sandnelke |
| Potentilla verna | Frühlingsfingerkraut |
| Thymus serpyllum | Sandthymian |
| Sedum album | Weißer Fetthenne |
| Sedum acre | Mauerpfeffer |
| Sedum caucolicum | |
| Sedum floriferum | |
| Sedum hybridum | Goldsedum |
| Immergrünchen | |

oder eine Saatgutmischung, z.B. der Firma Syringa: Mischung 10 Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann GmbH: Nr. 18 Dachbegrünung oder Sprossenansaat Nr. 19 Sedumsprossen. Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m²). Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

2. Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 14.04.2025/14.08.2025

Es erfolgten folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Stand 14.04.2025/

- Streichung der Festsetzung zu "Garagen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen" und Ergänzung der Hinweise um diese Regelungsinhalte
- Streichung der Festsetzung "Maximale Zufahrtsbreite" und Ergänzung der Hinweis um diese Regelungsinhalte
- Streichung der Festsetzung "Geländeanpassung an die Verkehrsfläche" und Ergänzung der Hinweis um diese Regelungsinhalte
- Streichung der Festsetzung "Von der Bebauung freizuhaltende Fläche" und Ergänzung als Nachrichtliche Übernahme

Aufgestellt:
Ravensburg, den 14.04.2025/12.01.2026

Herrling
Stadtplanungsamt

| | | |
|------|--|----|
| 1. | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 2 |
| 1.1. | RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION..... | 2 |
| 1.2. | Stadträumliche Einbindung..... | 2 |
| 1.3. | Bebauung und Nutzung | 2 |
| 1.4. | Erschließung..... | 3 |
| 1.5. | Gemeinbedarfseinrichtungen/Nah-/Versorgung..... | 3 |
| 1.6. | Ver- und Entsorgung | 4 |
| 1.7. | Natur, Landschaft, Umwelt | 4 |
| 1.8. | Eigentumsverhältnisse | 4 |
| 2. | Planungsbindungen | 4 |
| 2.1. | Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse) | 4 |
| 2.2. | Raumordnung | 4 |
| 2.3. | Flächennutzungsplanung | 5 |
| 2.4. | Sonstige informelle Planungen und Konzepte | 5 |
| 3. | Planverfahren und Konzept | 5 |
| 3.1. | Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 3.2. | Planungserfordernis..... | 5 |
| 3.3. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 3.4. | Städtebauliches Konzept..... | 6 |
| 3.5. | Planungsinstrument und Verfahren | 6 |
| 4. | Planinhalt | 7 |
| 4.1. | Nutzung..... | 7 |
| 4.2. | Grünordnung und Gewässer | 9 |
| 4.3. | Verkehr | 9 |
| 4.4. | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 4.5. | Immissionsschutz | 9 |
| 4.6. | Sonstige Inhalte | 9 |
| 4.7. | Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 5. | Umweltbericht | 10 |
| 6. | Auswirkungen der Planung | 10 |
| 7. | Flächenbilanz/Plandaten | 11 |
| 8. | VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME | 11 |
| 9. | Zu Grunde liegende Gutachterliche Ausführungen | 12 |

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1.1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,8 ha großen Bereich zwischen der Straße „Im Andermannsberg“ und dem "Erlenweg".

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

| | |
|-----------|--|
| Im Norden | durch das Grundstück mit der Flst. 2169/5 |
| im Osten | durch das Grundstück mit der Flst. 2165 |
| im Süden | durch die Grundstücke mit den Flst. 3026/1 und 3026/11 |
| im Westen | durch die Grundstücke mit den Flst. 3028 (Erlenweg), 2686, 2685, 2684, 2683, 2682, 2681 und 3024 (Im Andermannsberg) |

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

1.2. Stadträumliche Einbindung

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig, das Grundstück mit der Flst. 3027 sowie teilweise das Grundstück mit der Flst. 3026/11 der Flur Ravensburg, Gemarkung Ravensburg.

Das Plangebiet befindet sich an den Hängen des Andermannsbergs im Nordosten des Flurbereichs von Ravensburg. Die Fläche wurde bisher und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Gebiete des Innenbereichs an, welche zum Teil über Bebauungspläne unterschiedlichen Alters verfügen.

Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum



1.3. Bebauung und Nutzung

Das westliche angrenzende Wohngebiet wird geprägt von einer kleinteiligen Struktur, die noch von der Ursprungszeit des Gebiets aus den 1930er Jahren herrührt. Ein weiteres Charakteristikum des Gebiets ist die fast rasterförmige Anordnung der Baublöcke. Teilweise ist noch die ursprüngliche Planidee aus den 1930ern enthalten, welche neben kleinen Arbeiterhäusern einen privaten Grünbereich vorsah, der zur Selbstversorgung diente. Mittlerweile ist dieses Bild oftmals überprägt und größere Baukörper sind entstanden. Sodass nun neben den ursprünglichen 1,5-geschossigen Gebäuden auch 2-geschossige Baukörper zum Gebietscharakter zählen. Ebenfalls sind mittlerweile einzelne Flachdachbaukörper in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet anzutreffen.

Das südlich angrenzende Wohngebiet liefert ein gegensätzliches Bild zu der Bebauung im Westen. Hier prägen großzügige Einfamilienhäuser mit großzügigem Gartenanteil das Bild. Die Raumfigur der Bebauungsstruktur ergibt sich aus der orthogonal zum Hang verlaufenden Straßenrich-

tungen, sodass dieses Gebiet eine weitaus organischere Struktur aufweist, als diese im westlichen Gebiet der Fall ist. Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei unbebaute Grundstücke. Diese verfügen über Baurecht, welches jedoch noch nicht ausgeführt wurde.

Das Plangebiet befindet sich im Spannungsfeld dieser beiden angrenzenden Gebiete. Man befindet sich hier in einer Hanglage die von Nordwesten nach Südosten ansteigt. Nördlich an das Gebiet grenzt der sogenannte "Eckersche Tobel" samt Bach an, welcher als Biotop und als Naherholungsgebiet dient. Teile des "Eckerschen Tobels" sind geschütztes Waldbiotop eingetragen. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Gehölzstruktur mit teils raumübergreifenden Bäumen, diese werden als Trittsteinbiotop z.B. von Fledermäuse genutzt.

1.4. Erschließung

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an den "Erlenweg" verkehrlich erschlossen. Dieser Anknüpfungspunkt stellt die Haupterschließung dar, die an einer Wendefläche endet. Diese ist ausreichend dimensioniert und kann auch größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) aufnehmen. Von dieser Haupterschließung geht für die nördlichen Grundstücksteile eine Nebenerschließung ab. Diese ist schmaler als die Haupterschließung, jedoch für die erwartenden Bewegungen ausreichend dimensioniert. Auch diese Nebenerschließung endet in einer kleinen Wendeanlage. Neben diesen beiden Erschließungen wird entlang der Retentions- und Filterbecken über die Kreuzung "Gänshaldestraße"/"Im Andermannsberg" eine zusätzliche fußläufige Erschließung angeboten. Diese dient auch als zweiter Rettungsweg.

Verkehrliche Leistungsfähigkeit

Folgende Berechnung für den zusätzlich induzierten Verkehr wird von Seiten der Stadt Ravensburg angenommen. Anhand der maximal möglichen Wohneinheiten wird eine Berechnung durchgeführt. Demnach ergeben sich aus 105 Wohneinheiten mit 2,1 Einwohnern/ Wohnung gleich 221 Einwohner. Bei einer Annahme von 3,6 Wegen/Einwohner und Tag ergeben sich aufgerundet 800 Wege. Werden 70 % der Wege mit dem Pkw zurückgelegt, ergeben sich in Summe 560 Pkw-Fahrten. Hinzu kommen noch 10 % Wirtschaftsverkehr/ Einwohner. Dies entspricht zusätzlich 22 Fahrten. Des Weiteren kommt der Besucherverkehr von 10% der Pkw-Fahrten (=56 Fahrten) hinzu. In Summe ergibt dies einen zusätzlichen durch die Planung induzierten Verkehr von 616 Pkw-Fahrten und 22 Lkw-Fahrten.

Es wird davon ausgegangen, dass 75% der Fahrten in Richtung der Kreuzung Erlenweg/Im Andermannsberg gehen und die restlichen 25% direkt über den Erlenweg in Richtung Süden fahren. An der Kreuzung Im Andermannsberg/Erlenweg teilen sich die Fahrten nun erneut auf. In Richtung Innenstadt über die Straße "Im Andermannsberg" wird geschätzt, dass 40% der Fahrten gehen und 40% über den Dürenweg gehen.

Die restlichen 20% Fahrten in Richtung nördlicher Teil der Straße "Am Andermannsberg über die Gänshaldestraße, da dies aufgrund der Fahrradstraße eine unattraktive Verbindung für MIV ist.

Die geplante Straße ist dazu in der Lage, diese aufzunehmen und abzuführen. Ebenfalls sind die Bestands- und Anschlussstraßen in der Lage die zusätzlichen Verkehrszahlen aufzunehmen.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Entlang der Haupt- und Nebenerschließung werden Flächen für insgesamt rund 15 öffentliche Stellplätze angeboten.

1.5. Gemeinbedarfseinrichtungen/Nah-Versorgung

Im eigentlichen Plangebiet ist derzeit keine Versorgung mit sozialer Infrastruktur geplant. In der Umgebung sind wichtige Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar. Zu diesen zählt in unmittelbarer Nähe das St. Elisabeth Klinikum. Dieses Klinikum stellt einen überregionalen Versorgungsschwerpunkt dar. Hinzu kommt, dass an diesem Standort auch kleinteiligere medizinische Versorgungseinheiten angesiedelt sind. Ebenfalls verfügt der Klinikstandort über eine Bäckerei. Direkt angrenzend an das Klinikum befinden sich die drei allgemeinbildenden Gymnasien Ravensburgs.

In ca. 1km Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Ravensburger Altstadt. Diese stellt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt dar und bildet sämtliche Tagesversorgungsaspekte ab. In nördlicher Richtung sind ebenfalls Bildungseinrichtungen sowie kleinere Betriebe zur Versorgung des täglichen Bedarfs vorhanden. Entlang der Gartenstraße sind ebenfalls Geschäfte und Betriebe anzutreffen, die die zusätzliche Versorgung mit langfristigen Anschaffungen decken.

1.6. Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Gebietszufahrt, wird eine Versorgungsfläche für Elektrizität zur Umsetzung der erforderlichen Umspannstation festgesetzt. Lage und Größe dieser Fläche sind mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Eine private Wasserleitung die unter dem Gebiet verläuft, wird verlegt und per Leitungsrecht zu Gunsten des St. Elisabeth Klinikums gesichert. Die Behandlung des Niederschlagswassers wird über eine Retention- und Filterfläche im Norden des Plangebiets bewerkstelligt.

In dem Baugebiet wird anfallendes Schmutzwasser der Gebäude und Niederschlagswasser aus den Dach- und befestigten Flächen der privaten und öffentlichen Grundstücke gesammelt und im modifizierten Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Gänshaldestraße zum Klärwerk Langwiese geleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe geologisches Gutachten vom 25.11.2020). Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal in den beiden Retentionsbecken gepuffert, gefiltert und mit einer Abflussspende von 15 l/s*ha in den Eckerscher Tobelbach eingeleitet.

Zur Abwehr von Starkregenereignissen wird im Südosten des Plangebiets eine Flutmulde festgesetzt. Diese Barriere wird das Wasser aus höhergelegenen Ebenen sammeln und dieses dem "Eckerschen Tobel" zuführen.

1.7. Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Siedlungskörpers. Durch diese Lage ist eine direkte Nachbarschaft zur Landschaft gegeben. Die Bebauungsplanfläche wurde bisher landwirtschaftlich – zuletzt – als Maisacker genutzt. Direkt an den Acker grenzen Waldflächen. Diese Waldflächen haben die Besonderheit, dass dort kleinere Teiche und Weiher den Lauf des Eckerschen Tobelbachs begleiten. Der Eckersche Tobel und sein bestimmender Bachverlauf sind eine beliebte Spazierstrecke und bieten in den Höhenlagen eine attraktive Aussicht in das Schussental. Viele Tierarten nutzen dieses Areal als Lebensraum.

1.8. Eigentumsverhältnisse

Da es sich um eine Entwicklung im Außenbereich handelt, ist es laut Grundsatzbeschluss zur Flächenentwicklung in Ravensburg notwendig, dass sämtliche Flächen in Besitz der öffentlichen Hand sind. Lediglich Flächen des Grundstückrückbehalts der bisherigen Eigentümer sind nicht im Eigentum der Stadt.

2. Planungsbindungen

2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse)

Der Bereich des Plangebietes ist als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

2.2. Raumordnung

Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Dem im Plansatz 2.4.1 "Flächenbedarf" formulierten Ziel zur "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbebauung" wird mit einer zulässigen Bruttowohndichte von bis zu 200 Einwohner je Hektar voll entsprochen. Dies wird möglich, da das Plankonzept überwiegend kompakten Eigentums- und Mietwohnraum berücksichtigt. Damit werden die festgelegten Mindest-Bruttowohndichten von 90 EW/ha für die Wohnbauflächen außerhalb der Wohnbauschwerpunkte im Oberzentrum erreicht.

In einer überschlägigen Berechnung auf Grundlage einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen kann ermittelt werden, welche Dichtewerte in diesem Plangebiet erreicht werden können. Der Plangeber geht davon aus, dass maximal 102 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen können. Aufgrund von Erfahrungswerten geht man hier davon aus, dass 2,1 Personen je Wohnung vorhanden sind. Somit wird aufgrund des städtebaulichen Entwurfs in Kombination mit den Planinhalten von einer maximalen Bevölkerungszahl von 214 Einwohnern und Einwohnerinnen ausgegangen. Nimmt man nun noch die Fläche des Wohngebiets mit 0,97 ha (siehe Flächenbilanz Punkt 7) zur Hand um auszurechnen, welchen Dichtewert man erreicht so kommt man auf einen Wert von Einwohnern pro Hektar von 220. Dieser Wert liegt weit über den Zielvorgaben von 90EW/ha des Regionalverbands. Wenn man nun das gesamte Plangebiet betrachtet mit 1,8ha Gesamtfläche so erhält man einen Dichtewert von 119 EW/ha. Auch dieser Wert ist größer als 90EW/ha.

Die Stadt Ravensburg ist Eigentümer der Flächen des Bebauungsplans. Daher wird auch die Vergabe der Grundstücke durch die Stadt Ravensburg erfolgen. Im Zuge der Vergabe wird die Stadtverwaltung durch eine gezielte Schwerpunktsetzung, hin zur einer maximal möglichen Ausnutzung der Grundstücke, Sorge dafür tragen, dass die genannten Einwohnerdichten erreicht werden.

2.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit Status "Planung" vor.

2.4. Sonstige informelle Planungen und Konzepte

Neben den vorbereitenden Bauleitplanungen sind keine weiteren städtebaulichen Konzepte vorhanden. Das Einzelhandelskonzept trifft für Wohngebiete keine Aussage und es liegt auch kein Versorgungsbereich vor. Gestaltungssatzungen und Erhaltungssatzungen sind bei einer Fläche nach § 35 BauGB ebenfalls nicht anzuwenden.

Lediglich die Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg trifft für die letztendliche Bauausführung Aussagen darüber, wie viele Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsanzahl und Größe nachzuweisen sind. Hierbei ist zunächst die Stellplatzzone zu bestimmen, welche die Bewertungsgrundlage darstellt.

Das Plangebiet befindet sich in der Stellplatzzone Zwei. Die Stellplatzsatzung gilt unabhängig vom Bebauungsplan und stellt ein eigenes Rechtsinstrument dar.

3. Planverfahren und Konzept

3.1. Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung einer adäquaten Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhausbau, kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und Nutzungen
- Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
- Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Landschaft (grünordnerische Einbindung)
- Steuerung der Quartiersdynamik

3.2. Planungserfordernis

Aufgrund des Wohnungsmangels in der Stadt Ravensburg und allen Ihren Ortschaften ist es im gesamten Stadtgebiet erforderlich dezentral die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zu optimieren.

Das Plangebiet wurde bereits 2021 in einem Bebauungsplanverfahren überplant und als Satzung beschlossen. Damals wurde das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Dieser ursprüngliche Bebauungsplan wurde im Jahr 2024 vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in Mannheim für ungültig erklärt. Somit wurde die ursprüngliche Planung nichtig. Daher erfolgte bisher auch die Erschließung des Plangebiets noch nicht.

Dennoch haben sich die Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung nicht gelöst. Nach wie vor besteht ein Wohnraummangel. Die Fläche ist zudem für die Entwicklung von Wohnraum geeignet, da man dort direkt an den Siedlungskörper der Kernstadt anschließt und den Siedlungskörper sogleich abschließt. Es werden kleinteilige und zugleich verdichtete Wohnformen möglich, welche das Gut Fläche effizient ausnutzen.

Die Neuausweisung soll differenzierte Wohnraumangebote berücksichtigen. Zum einen sollen die umliegenden Strukturen zeitgemäß fortgeführt werden. Es sollen aber auch Angebote berücksichtigt werden, die das Ankommen und den Verbleib im Quartier über möglichst alle Lebensphasen hinweg erleichtern. Hierzu gehören hochwertige Eigentumswohnungen und Häuser genauso wie ein Mindestangebot an Mietwohnraum. Die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum - mindestens gemäß dem "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" - stellt dabei einen zentralen Aspekt der Planung dar. Ebenso die Berücksichtigung der Anforderungen von Baugemeinschaften.

Neben der Verbesserung des Wohnungsangebots, soll mit der Ausweisung des Wohngebietes "Andermannsberg" auch die Versorgungsstrukturen, die grünordnerische Einbindung in die Landschaft sowie die Steuerung der Quartiersdynamik gesichert und gefördert werden. Bedingt durch

die Nähe zum Eckerschen Tobel ist der Fachbelang Klima in der Planung besonders zu berücksichtigen. Grund hierfür ist, dass über den Eckerschen Tobel und die ihn begleitenden Freiflächen ein Luftaustausch mit der Tallage der Schussen stattfindet. Ebenfalls stellt die Tobelstruktur ein wichtiges Habitat für viele Tierarten dar.

3.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 30.03.2020 (aktuelles Datum, da GIS auch aktuell darstellt) für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche (Planung) dar.

Eine Änderung oder Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

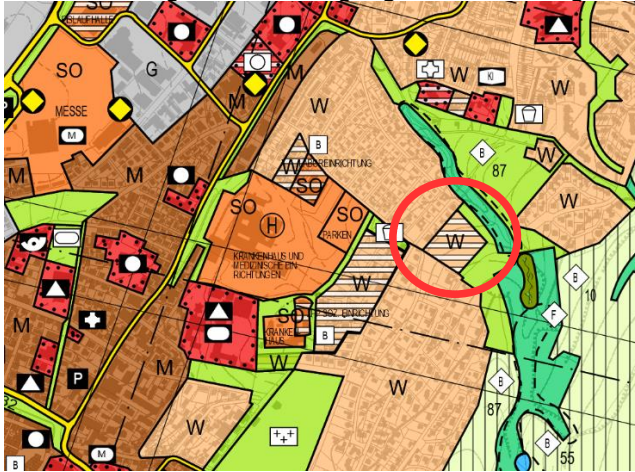


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Standortalternativen

Wie bereits der Titel des Planverfahrens verlauten lässt, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, welcher im Zuge einer Normenkontrolle vom Verwaltungsgerichtshof Mannheim für unwirksam erklärt wurde.

Dennoch beruht die Wahl der Planfläche insbesondere auf einer Standortalternativenprüfung, welche 2019 zu Identifikation von geeigneten Flächen zur Anwendung des § 13b BauGB genutzt wurde. Die eigentliche Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen, die zur Darstellung der Fläche als "Wohnbaufläche (Planung)" geführt haben, fand im Planungsprozess zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in den 90er Jahren statt. Die Eignung der Fläche besteht nach wie vor um zeitgemäßen Städtebau zu verwirklichen und die Wohnungsknappheit kleinteilig abzumildern.

In diesem Zusammenhang muss auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes verwiesen werden. Diese stellt die Planfläche bereits seit mehreren Jahren als Bauerwartungsland dar. Somit ist hier mit einer Entwicklung zu rechnen gewesen.

3.4. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung einer Wohnnutzung vor. Das Plangebiet wird hierbei direkt vom Erlenweg erschlossen. Über Wendemöglichkeiten erfolgt der Rückfluss des Verkehrs.

Insgesamt wird mit dem Entwurf versucht die offene Blockstruktur des westlichen Gebiets sowie die Hangbebauung südlich des Plangebiet zu kombinieren. Zum Tobel hin wird eine klare Kante definiert. Diese äußert sich auch dadurch, dass dort Flachdächer die Kante gestalterisch zusätzlich betonen.

3.5. Planungsinstrument und Verfahren

Die vorliegende Planung kann ohne eine entsprechende Bauleitplanung nicht umgesetzt werden. Da es sich um eine Entwicklung in den Außenbereich handelt, kann keine der im BauGB genannten Verfahrensvergünstigungen angewandt werden.

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass ein vollständiges Bebauungsplanverfahren zur Verwirklichung der Planungsziele notwendig ist. Somit werden neben den reinen städtebaulichen Regelungen Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft fällig. Die Erhebung und Analyse der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Umweltbericht, welcher der Begründung beiliegt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird ist nicht erforderlich, da sich die Planung aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Planinhalt

4.1. Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei werden Nutzungen ausgeschlossen, die den Quartierscharakter nachhaltig stören würden. Ebenfalls sind die ausgeschlossenen Nutzungen in den angrenzenden Wohnquartieren nicht vorhanden. So wird durch diese Festsetzung ein Anschluss an die Nutzung der Umgebung gewährleistet. Eine kleinteilige Nutzungsmischung – wie sie das allgemeine Wohngebiet zulässt – ist ausdrücklich gewünscht.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Der Bebauungsplanentwurf sieht zwei unterschiedliche GRZ-Festsetzungen vor. Im Bereich der nordwestlichen Gebäudereihe wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzung hat das Ziel eine kleinteiligere Bebauung im Quartier umsetzen zu können und zugleich den städtebaulichen Anschluss an das nördlich angrenzende Bestandsquartier zu gewährleisten. Gleichzeitig wird auch durch den Wert von 0,35 gewährleistet, dass mit dem Gut Fläche effizient umgegangen wird. Im restlichen Plangebiet soll eine größere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Aus diesem Grund wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diesen Festsetzungswert wird es möglich sein, das Grundstück effizient zu nutzen. Gleichzeitig bleibt ein gewisses Maß an Freifläche vorhanden.

Durch die Möglichkeiten der Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen, wird es möglich sein, das Grundstück mit ausreichend Nebenanlagen zu begleiten und nach Möglichkeit den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen.

GFZ

Die GFZ-Festsetzungswerte sind im Bereich der kleinteiligeren Bebauung auf 1,1 und im Bereich der Mehrfamilienhäuser auf 1,2 beschränkt worden. Durch diese Festsetzung wird es möglich sein, sein Grundstück effizient auszunutzen. Ebenfalls wird durch diese Festsetzung erreicht, dass man bis zu drei Nutzungsebenen realisieren kann. Dies ermöglicht ebenfalls einen städtebaulichen Anschluss an die Bestandsquartiere.

Höchstzulässige Wand- und Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zur Wand- und Gebäudehöhe sind referenziert auf Normalhöhenull. Je nach geplanter Nutzungsintensität sind die festgesetzten Werte unterschiedlich. Für jedes angedachte Grundstück wurden individuell die Höhenwerte ermittelt und festgesetzt. Durch diese sollen zwei bis drei Regelgeschosse zzgl. Hang- und Dachgeschoss bzw. nur Hanggeschoss in den Bereichen, für die ein Flachdach vorgeschrieben ist, ermöglicht werden.

Ebenfalls wird durch die Höhenfestsetzung geregelt, dass eine Bebauung entsteht, welche allen Baufeldern einen Blick ins Tal ermöglicht und zugleich den Verlauf des Geländes wiedergibt und von weithin sichtbar macht.

Durch die Höhenfestsetzung wird zudem die Kante hin zum Tobel zusätzlich betont.

Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten

Durch die Möglichkeit die festgesetzte Wand- und Gebäudehöhe mit untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten ausnahmsweise zu überschreiten wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein modernes Haus über moderne Aufbauten, wie z.B. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien verfügen kann.

Baugrenze

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden Baufenster festgesetzt, die per Baugrenze definiert sind. Hierbei sind drei Abschnitte zu unterscheiden. Erstens das Bauband im Nordwesten des Plangebiets: Das Bauband dient der Abbildung der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2. Hierbei war es Ziel die bandhafte Bebauung der angrenzenden Bestandsbebauung aufzunehmen und fortzuführen. Gleichzeitig soll die Offenheit der Bebauung gewährleistet werden. Erreicht wird dies durch das Zusammenspiel mit der Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 16m. Hierdurch werden ebenfalls seitliche Grenzabstände gesichert, die dazu führen, dass ausreichend

Raum für den Abtransport von Frischluft frei bleibt. Im zweiten Abschnitt (entlang der nordöstlichen Waldabstandkante) sollen etwas längere Gebäude entstehen können. Aus diesem Grund ist das Baufeld in diesem Bereich größer gefasst. Ebenfalls war es in diesem Bereich wichtig die klare Kante gegenüber dem Wald auszubilden. Durch die Ausrichtung des Baufensters wird dies erreicht. Im dritten (restlichen) Abschnitt sollen ebenfalls etwas längere Gebäude realisiert werden. Um diesen ausreichend Platz zu gewähren wurden die Baufenster möglichst flexibel ausgestaltet, sodass Spielraum bei der Anordnung der Gebäude besteht.

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die maximale Gebäudelänge beschränkt. Im Bereich der kleinteiligen Bebauung im Nordwesten wird so gewährleistet, dass der städtebauliche Anschluss zwischen Bestandsquartier und Planquartier entsteht. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird durch die Möglichkeit Gebäude bis 27m zu errichten gewährleistet, dass eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks möglich wird. Ebenfalls können somit entsprechend große Baukörper entstehen, die eine soziale Mischung ermöglichen.

Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung bzw. einer Längsseite beim Flachdach wird das Zielbild des städtebaulichen Entwurfs umgesetzt. Im Nordwesten des Gebiets wird hierbei auch die Kleinteiligkeit des angrenzenden Bestandsquartiers aufgenommen. Im Osten des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer Längsrichtung die Offenheit der Bebauung gesichert, ohne dabei die klare Kante gegenüber dem Wald zu verlieren.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Diese, die Hauptnutzung unterstützenden Anlagen sind bauplanungsrechtlich auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, da von Ihnen im Regelfall keine besondere, negative städtebauliche Wirkung ausgeht. Um den Erschließungsaufwand und den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, bietet sich eine Verortung nahe an der öffentlichen Verkehrsfläche an. Die aus Gründen der Verkehrssicherheit wichtigen Abstände sind dabei einzuhalten und werden im Baugenehmigungsverfahren näher bestimmt.

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Gebäuden

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Begründet liegt dies darin, dass somit die maximalen Verkehrszahlen, welche das Gebiet induziert begrenzt werden und somit negative Auswirkungen auf die Bestandsquartiere vermieden werden. Im nördlichen Teilbereich des WA3 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten mit 15 je Gebäude festgesetzt. Begründet liegt dies darin, dass dadurch eine effizientere Ausnutzung des Grundstücks mit kleinen Wohnungen erreicht werden kann. Dies kann dazu beitragen, die Quartiersdynamik dahingehend zu steuern, dass eine größere Diversifikation stattfindet. Zugleich ist es möglich, dass an dieser Stelle ein Projekt mit kompakten Wohnformen entsteht und somit in dieser grundsätzlich privilegierten Lage auch Wohnraum für breitere Einkommensbereiche entstehen kann.

Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

Insgesamt werden im Bebauungsplangebiet zwei mit Rechten belastete Korridore festgesetzt. Das Leitungsrecht 1 stellt eine Wasserleitung dar, die von der Klinikgesellschaft des St. Elisabeth Klinikums betrieben wird. Diese Leitung dient dazu den vorhandenen Krankenhausteich zu speisen. Im Süden des Plangebiets wird das Geh- und Fahrrecht 1 festgesetzt. Dieses dient dazu eine Nebenerschließungsmöglichkeit zu schaffen und gibt der jeweiligen Bauherrschaft eine gewisse Flexibilität. Die Haupterschließung erfolgt weiterhin über die festgesetzte Verkehrsfläche.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen betreffend Natur und Landschaft sind in der Umweltbericht enthalten.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) und Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen) gesichert.

Geplanter Pflegeweg

Der im Süden des Plangebiets vorgesehene Pflegeweg dient dazu die öffentlichen Grünflächen im Osten des Plangebietes anfahren zu können und sichert somit deren Pflege.

4.2. Grünordnung und Gewässer

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Im Norden des Plangebiets sind Flächen definiert die dazu dienen das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten bevor dies in den Eckerschen Tobel eingeleitet wird. Die beiden Becken sind in der finalen Erschließungsplanung miteinander verbunden. Die Besonderheit an diesem Ort ist, dass in die Becken eine belebte Bodenschicht eingebaut wird, die die anfallenden Wassermengen reinigt, um den Eintrag von Trübstoffen in den Eckerschen Tobel möglichst gering zu halten.

4.3. Verkehr

Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" und im Norden "Rad- und Fußweg" festgesetzt. Die Flächen des verkehrsberuhigten Bereichs sind ausreichend dimensioniert um den täglichen Verkehr aufzunehmen. Der Rad- und Fußweg dient hierbei der Vernetzung mit dem bisherigen Wanderweg entlang des Eckerschen Tobels und der Sicherung eines barrierearmen Zugangs zum Quartier. Zugleich wird hierüber die Pflege der Retentions- und Filterbecken abgewickelt. Durch die Festsetzung von Bereichen in denen die Ein- und Ausfahrt verboten ist, wird eine städtebaulich verträgliche Zufahrtssituation gewährleistet.

4.4. Ver- und Entsorgung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest, um dort die erforderliche Umspannstation umsetzen zu können.

4.5. Immissionsschutz

Durch die Planung werden keine unlösbaren Lärmkonflikte versucht, die die Umgebung und das Plangebiet betreffen. Insgesamt wird mit einer Zunahme des Verkehrs in der Umgebung durch das Plangebiet gerechnet. Diese Zunahme verändert die Lärmwerte. Diese Veränderung ist jedoch unterhalb einer Zunahme von 3 Dezibel. Damit ist die Beachtlichkeitsschwelle unterschritten und keine Lärmmaßnahmen notwendig.

4.6. Sonstige Inhalte

KENNZEICHNUNGEN

Geplante Grundstücksgrenze

Die geplanten Grundstücksgrenzen zeigen an, wie die Parzellierung geplant ist. Anhand dieser wird die Grundstücksvermarktung vorangetrieben. Eine Fixierung auf diese ist nicht gesichert

Waldabstandslinie

Im Lageplan wurde die Waldabstandslinie definiert. Diese Linie stellt den gesetzlichen Waldabstand von 30m dar.

Waldsaum

Der gekennzeichnete Waldsaum stellt die Linie dar, von welcher aus der Waldabstand von 30m aus bemessen wurde.

4.7. Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind im WA1, WA4 und WA5 auf die Dachform/en Sattel- und Walmdach beschränkt. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert. Diese prägen derzeit bereits das bauliche Umfeld. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrn ein weiterer individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden. Ergänzend ist ein Flachdachanteil zulässig, um der Bauherrn einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu halten.

Die Dachflächen von Dachaufbauten werden beim Flachdachanteil nicht dazugerechnet, da es sich bei diesen um gestalterisch nicht wesentlich wirkende Gebäudebauteile handelt und dieser Belang dem Nutzungsbedürfnis im Gebäude nachsteht.

Im WA2 und WA3 wird das Flachdach festgesetzt. Die Vorschrift an dieser Stelle hat den Grund die klare Kante gegenüber dem Wald deutlicher auszuführen. Sie nimmt die westlich des Plangebiets bestehende Gestaltsprache auf und bildet am Siedlungsrand eine bewusste gestalterische Abweichung. Durch die weitgehend einheitliche Höhe der wahrnehmbaren Wandflächen und deren Aufreihung entlang des Tobels fallen die Gebäude mit Flachdach in der Fernwirkung jedoch kaum ins Gewicht.

Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA4 und WA5 ist zu Gunsten der Bauherrschaft bewusst weit gefasst. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als dies für das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Fasadengestaltung und Dachdeckung

Die diesbezüglich getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Einfriedungen

Die Vorschriften betreffend Einfriedungen sollen sicherstellen, dass eine natürliche Begrenzung des Grundstücks stattfinden kann. Zugleich sollen im Bereich von Zufahrten die Sichtbeziehungen bei der Ausfahrt sichergestellt werden.

5. Umweltbericht

Gemäß den gesetzlichen Regelungen ist ein Umweltbericht erforderlich. Dieser liegt als Anlage bei. Dieser beinhaltet die notwendigen Untersuchungen der Belange von Natur und Landschaft sowie deren Begründung. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde erstellt.

In Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Klimaanalyse des Gebietes durchgeführt. Hierbei wurde der Einfluss der Planung auf die vorhandenen Kaltluftströme untersucht.

Das Gutachten kam zu der Erkenntnis, dass der kleinräumige Kaltluftfluss zwar geschwächt wird, aber nicht zum Erliegen kommt. Hierbei ist vor allem der Luftaustausch im Gebiet betroffen. Mit zunehmendem Abstand zum Plangebiet und Höhe erstarkt der Kaltluftstrom wieder. Somit sind die Einflüsse auf das gesamte Stadtklima vernachlässigbar.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, wurde eine Baugrundgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Dies zentrale Aussage des Baugrundgutachtens ist, dass an dieser Stelle Unterkellerungen möglich, diese jedoch als "Weiße Wanne" auszuführen sind. Begründet liegt dies darin, dass im Plangebiet innerhalb der Untersuchungstiefe kein Festgestein anzutreffen ist und es somit zu Aquiferschichten kommen kann. Um dennoch die Bausicherheit zu gewährleisten, ist die Unterkellerung als "Weiße Wanne" auszuführen.

6. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht unter Punkt 4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung genannt

7. Flächenbilanz/Plandaten

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 1,80 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA ca. 0,97 ha

Öffentliche Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
ca. 0,19 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 0,59 ha

Private Grünfläche ca. 0,03 ha

Versorgungsfläche ca. 0,02 ha

Wesentliche Plandaten:

Anzahl Wohneinheiten max. 102 Wohneinheiten

8. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME (Stand: November 2023)

Verkehrerschließung:
460.000,- €

Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen: 90.000,- €

Öffentliche Grünflächen: 286.000,- €

Grunderwerbskosten: 125.000,- €

Summe ca.: 1.381.000,- €

Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasserbeiträge.

9. Zu Grunde liegende Gutachterliche Ausführungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

Schalltechnische Untersuchung: Stadt Ravensburg Bebauungsplan "Andermannsberg Neuaufstellung" des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr. –Ing. Frank Dröscher, Tübingen, vom 25.02.2025

Verkehrszählung Kreuzungsbereich „Im Andermannsberg“, Ravensburg, vom 18.10.2024

Protokoll zur Bestätigung der Verkehrszahlen im Schallgutachten, Email: Stadt Ravensburg an Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. –Ing. Frank Dröscher, Tübingen, vom 03.02.2025

Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Im Breitenen II – Andermannsberg in 88212 Ravensburg“ des Büros Baugrund Süd, Bad Wurzach, vom 25.11.2020

Standortbeurteilung Baugrund Süd des Büros Baugrund Süd, Bad Wurzach

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Andermannsberg-Neuaufstellung" des Büros Kimmch+Löhle Freiraumplanung Hochdorf vom 11.12.2025

Untersuchung zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans „Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg – Teilbereich I – 1. Änderung“ und der Entwicklung der Fläche im „Im Breitenen“ der Stadt Ravensburg des Büros iMA Richter & Röckle, Freiburg, vom 11.07.2019

Hochwassersicherer Gewässerausbau Eckerscher Tobelbach /Bleicherbach (14 Nothelfer Bach) im Bereich Flurst. 439/9 und 438/2 in Ravensburg des Büros Fassnacht Ingenieure GmbH, Bad Wurzach, vom 05.12.2018

Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein öffentliches Gewässer, den Hospitalbach und den Locherholzbach des Büros Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ravensburg, vom 12.05.2005

Aufgestellt:

Ravensburg, den 14.04.2025/12.01.2026

Herrling

Stadtplanungsamt